

Nekustamā īpašuma – zemesgabala
Jūrmalā, Asaru prospektā 21
(īpašuma kad.nr. 1300 016 1504)



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: Jūrmalas valstspilsētas pašvaldība

Novērtējuma datums: 2026. gada 16. jūlijs

Jūrmalas valstspilsētas pašvaldībai

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemesgabala

Jūrmalā, Asaru prospektā 21 (īpašuma kad.nr. 1300 016 1504), novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA "Vindeks" speciālisti ir veikuši nekustamā īpašuma (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu.

Īpašuma identifikācijas pazīmes:

Īpašuma kadastra nr.:	1300 016 1504	Jūrmalas pilsētas ZG nodalījums:	100000079414
Apbūve:	Saskaņā ar VZD Kadastra informācijas sistēmu, uz zemesgabala atrodas sūkņu māja, kad.apz. 1300 016 1504 001, reģistrēta būve, kurai ir piešķirts kadastra apzīmējums. Īpašuma tiesības uz apbūvi nav nostiprinātas zemesgrāmatā. Uz zemesgabala esošā sūkņu māja nav vērtēšanas objekts. Nosakot zemesgabala tirgus vērtību, sūkņu mājas esamība uz zemesgabala tiek uzskatīta par apgrūtinājumu.		
Citi apstākļi:	Tirgus pieeja ir izmantojama zemes gabala tirgus vērtības noteikšanai. Pieeja nav pielietojama īpašuma kopējās tirgus vērtības noteikšanai, par pamatu ņemot sūkņu mājas (10,0 m ²) kopējo platību, jo celtnē ir mazas platības un lielāko proporciju īpašuma tirgus vērtībā veido zemes gabala (3 541 m ²), nevis apbūves tirgus vērtība. Apbūves iespējamais lietošanas veids nesakrīt ar definēto īpašuma labāko un efektīvāko izmantošanas veidu. Tādēļ tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja, balstoties uz apbūves platību, netika izmantota.		

Īpašumtiesības:

Īpašnieks:	Jūrmalas valstspilsētas pašvaldība	Nodokļu maksātāja kods:	90000056357
------------	------------------------------------	-------------------------	-------------

Zemes raksturojums:

Platība, m ² :	Zemes gabala kopējā platība 3 541 m ² .	Forma:	Tuva taisnstūrim.
Komunikācijas u.c.:	Pie zemesgabala pievadīta centralizētā elektroapgāde.		
Citi apstākļi:	Saskaņā ar Jūrmalas valstspilsētas administrācijas izziņu Nr.14-2/25, zemesgabals atrodas Jauktas centra apbūves teritorijā (JC2), kā arī teritorijā ar īpašiem noteikumiem: teritorijā, kurā ierīkojamas centralizētas ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas (TIN118). Jauktas centra apbūves teritorija (JC) ir funkcionāla zona, ko nosaka teritorijai, kurā vēsturiski ir izveidojies plašs jauktu izmantošanu spektrs, vai kas kalpo kā pilsētas, ciema vai apkaimes centrs, kā arī apbūves teritorijās, ko plānots attīstīt par šādiem centriem.		
Piezīmes:	Zemesgabala fiskālā kadastrālā vērtība uz 09.05.2026. ir 114 069 EUR.		

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kīlas tiesības:

Tirgus vērtību būtiski neietekmē:	Saskaņā ar VZD Kadastra informācijas sistēmā norādīto: - Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija – 3541 m² platībā; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap pazemes elektronisko sakaru tīklu kabeļu kanalizācijas aku un optisko kabeļu uznavu gruntī – 5 m² platībā; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 42 m² platībā; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju – 105 m² platībā; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija apkuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli – bāku – 3541 m² platībā.		
Piezīmes:	Vērtētājam nav zināmi jebkādi citi apgrūtinājumi, kas noteikti vērtējamam nekustamajam īpašumam, tiek pieņemts, ka tādu nav.		

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates datums:	16.07.2026.	Vērtējums sagatavots:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Apskates apstākļi:	Bez ierobežojumiem.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Darba mērķis bija noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2026. gada 16. jūlijā, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts, lai noteikto īpašuma tirgus vērtību izmantotu zemes atsavināšanas vajadzībām izsolē.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

Vērtējumā izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Vērtējums ir veikts saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

Slēdziens:

Pamatojoties uz tālāk sekojošā vērtēšanas atskaitē ietverto informāciju, ir noteikta īpašuma:

**tirgus vērtība, kas 2026. gada 16. jūlijā ir
195 000 EUR (viens simts deviņdesmit pieci tūkstoši eiro).**

**Visu zemesgabala platību aizņem meža zeme, pirms būvniecības darbu uzsākšanas nepieciešams veikt zemesgabala transformāciju par apbūves zemi, ņemot vērā, ka precīzas izmaksas par zemes transformāciju nav zināmas. Nosakot īpašuma tirgus vērtību, zemes transformācijas izmaksas netika ņemas vērā.*

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai tajā gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo Objektu un tam nav citu apgrūtinājumu, izņemot tos, kas minēti šajā vērtēšanas atskaitē.

Ar cieņu:

SIA “Vindeks” valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs

Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

**ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR
DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU**

SATURA RĀDĪTĀJS

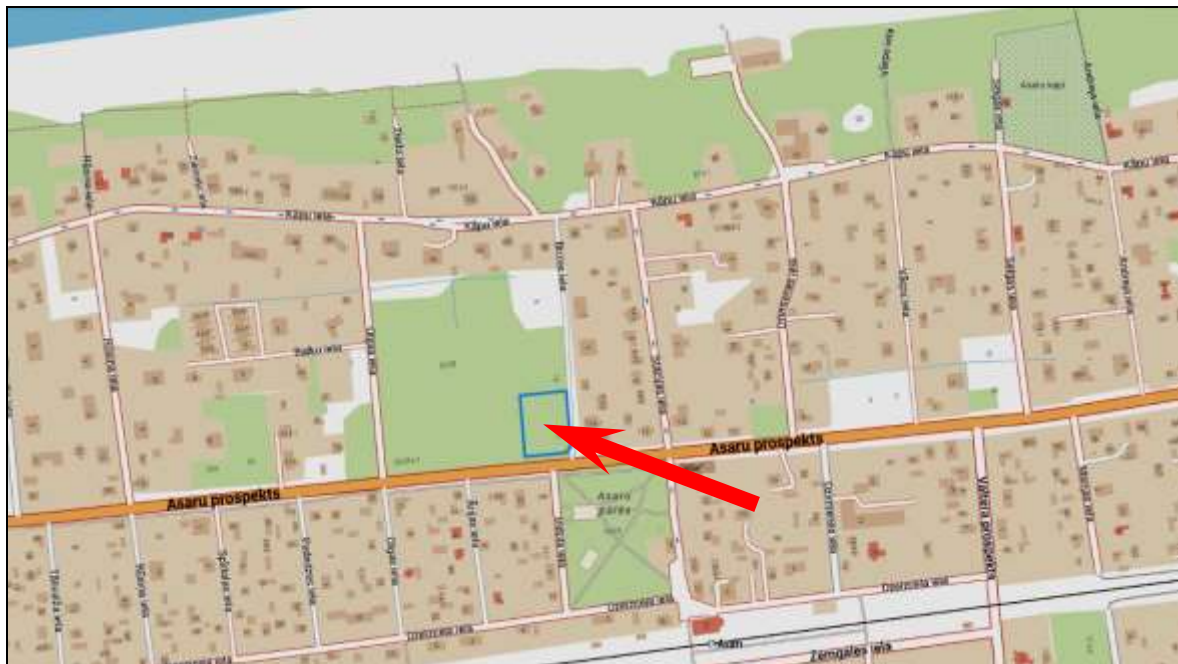
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	5
1.1. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĒTOJUMS.....	5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	5
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	6
1.4. OBJEKTA ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA ATBILSTOŠI TERITORIJAS PLĀNOJUMAM	7
1.5. FOTOATTĒLI	8
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	9
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	9
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	11
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS	12
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE	12
3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	12
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	13
3.4. ZEMES TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	13
3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	15
4. SLĒDZIENS.....	16
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	17
6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	18

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatu izdrukas	- 2 lapas;
2. pielikums	Zemes robežu, situācijas un apgrūtinājumu plāni	- 8 lapas;
3. pielikums	Izdrukas no VZD Kadastra informācijas sistēmas	- 3 lapas;
4. pielikums	Izziņa par zemesgabala izmantošanu	- 3 lapas;
5. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais īpašums atrodas Jūrmalā, Asaros, starp Asaru prospektu un Rīgas jūras līci, kvartālā ko veido Kāpu iela, Olgas iela, Asaru prospekts un Birzes iela, kvartāla daļā pie Asaru prospekta un Birzes ielu krustojuma. Asaru prospekta pretējā pusē atrodas Asaru parks. Attālums līdz Jūrmalas centram (Jomas ielai) ir ~ 6 – 7 km. Attālums līdz Rīgas pilsētas centram ir aptuveni 35 km.

Apkārtnējo apbūvi pārsvarā veido mazstāvu viengimeņu dzīvojamās mājas, neapbūvētas teritorijas, netālu Asaru prospekta pretējā pusē atrodas veikals, attālāk arī daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, viesnīcas, sabiedriskā apbūve, tirdzniecības un pakalpojumu objekti. Apbūves blīvums ir samērīgs. Apkārtnē esošā

*Nekustamā īpašuma – zemes gabala
Jūrmalā, Asaru prospektā 21 (kad.nr. 1300 016 1504), novērtējums*

apbūve pārsvarā ir labā stāvoklī. Ir novērojama jaunu dzīvojamo māju būvniecība un vecās apbūves kapitāla rekonstrukcija.

Apkārtne ir salīdzinoši blīvi apzaļumota, tuvumā atrodas mežu un parku teritorijas. Apkārtne ir dzīvošanai pievilcīga. Attālums līdz Lielupei ir ~ 4,0 km, līdz jūrai ~ 500 m.

Pieguļošās teritorijas labiekārtojums ir uzskatāms kā labs. Piekļūšanai pie Objekta izmantojamās ielas asfaltētas un grantētas, labā stāvoklī. Vērtējamais īpašums atrodas ielas apbūves pirmajā joslā (pie ielas). Gar apkārtējām ielām uzstādīti apgaismojuma elementi, diennakts tumšajā laikā tās tiek apgaismotas.

Transporta un gājēju plūsmas intensitāte Asaru prospekta posmā, kur atrodas vērtējamais zemesgabals, ir vidēji liela, savukārt pa Birzes ielu zema. Gājēju un transporta plūsmas intensitāte gar Objektu palielinās vasaras sezonā, kas saistīts ar jūras tuvumu.

Autotransporta apstāšanās un stāvēšana Asaru prospekta posmā tieši pie vērtējamā īpašuma nav atļauta, autotransportu ir iespējams novietot uz Birzes ielas. Piekļūšana zemes gabalam organizēta no Birzes ielas puses.

Asaros ir ļoti labs sabiedriskā transporta nodrošinājums, to veido vairākas sabiedriskā transporta līnijas – vairāku maršrutu autobusi, kuru pieturvietas atrodas salīdzinoši netālu no vērtējamā Objekta Asaru prospektā. Aptuveni 300 m attālumā atrodas dzelzceļa stacija „Asari”. Brauciens līdz Rīgas pilsētas centram ar sabiedrisko transportu ilgst apmēram 30–40 minūtes.

Asaros un Jūrmalā kopumā ir labi attīstīta sociālā infrastruktūra – netālu no vērtējamā gruntsgabala atrodas vairāki tirdzniecības un pakalpojumu objekti (t.sk. tuvākais pirmās nepieciešamības preču veikals ir Asaru prospekta pretējā pusē), izglītības un medicīniskās aprūpes iestādes, pasta nodaļa, DUS, bērnudārzi, sporta, rekreācijas un citi sociālās infrastruktūras objekti.

Objekta atrašanās vieta kopumā vērtējama kā laba, ar augstu prestižu.

1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

platība:	3 541 m ² ;
forma:	tuva taisnstūrim;
reljefs:	līdzens;
apaugums:	zālājs, koki, krūmāji;
nožogojums:	teritorija nav nožogota;
labiekārtojums:	nav īpaši labiekārtots;
apbūve:	uz zemesgabala atrodas sūkņu māja, kad.apz. 1300 016 1504 001, reģistrēta būve, kurai ir piešķirts kadastra apzīmējums, īpašuma tiesības uz apbūvi nav nostiprinātas zemesgrāmatā;
piezīmes:	saskaņā ar ierakstu VZD Kadastra informācijas sistēmā, visu zemesgabala platību veido meža zeme, pirms būvniecības darbu uzsākšanas nepieciešams veikt zemes transformāciju (atmežošana, kompensācijas samaksa) par apbūves zemi.

Piebraukšana no Birzes iela puses, kas klāta ar grants segumu, savukārt Asaru prospekts ar asfalta segumu, nobrauktuve no Asaru ielas puses uz zemesgabalu nav izbūvēta. Zemesgabals no D robežojas ar Asaru prospektu, no A ar grants segumu Birzes ielu. Apkārtne ir ainaviski pievilcīga. Zemesgabals izvietots tieši pie Asaru prospekta un Birzes ielu krustojuma.



Zemes robežu plāns



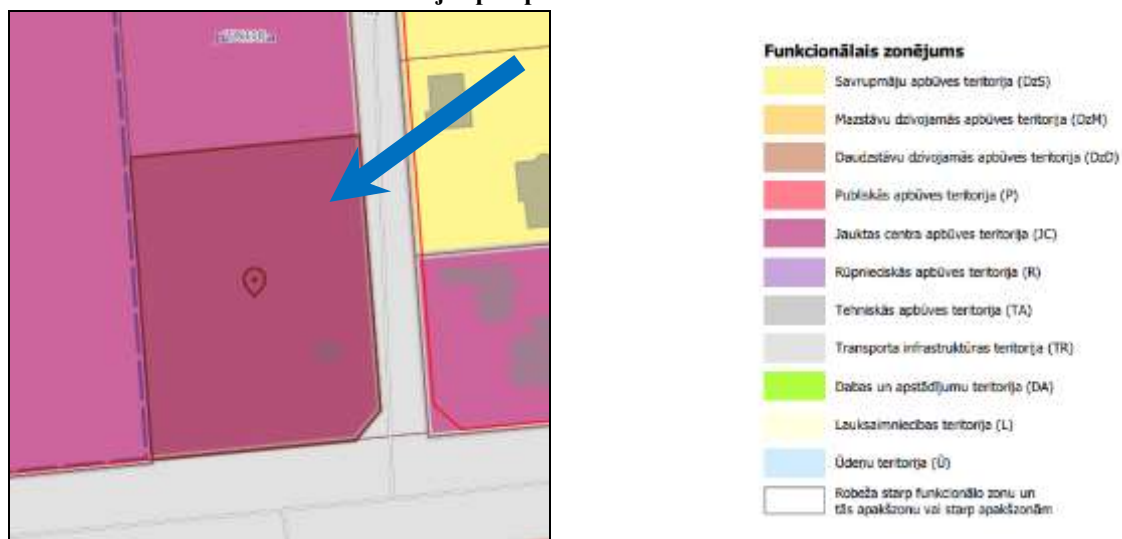
Skats uz zemesgabala izvietojuma shēmu (avots:www.kadastrs.lv)

*Nekustamā īpašuma – zemes gabala
Jūrmalā, Asaru prospektā 21 (kad.nr. 1300 016 1504), novērtējums*

Nekustamais īpašums tika apskatīts un vērtējuma atskaite sagatavota, balstoties uz tā faktisko stāvokli 2026. gada 16. jūlijā.

1.4. OBJEKTA ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA ATBILSTOŠI TERITORIJAS PLĀNOJUMAM

Teritorijas perspektīvā izmantošana.



Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana

- Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojums (www.jurmala.lv)

Zemes gabala atļautā izmantošana.

Saskaņā ar publiski pieejamo spēkā esošo Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu, zemesgabals atrodas *Jauktas centra apbūves teritorijā (JC2)*, kā arī teritorijā ar īpašiem noteikumiem: *Teritorijas, kurās ierīkojamas centralizētas ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas (TIN118)*.

Jauktas centra apbūves teritorija (JC) ir funkcionāla zona, ko nosaka teritorijai, kurā vēsturiski ir izveidojies plašs jauktu izmantošanu spektrs, vai kas kalpo kā pilsētas, ciema vai apkaimes centrs, kā arī apbūves teritorijās, ko plānots attīstīt par šādiem centriem.

Teritorijas galvenie izmantošanas veidi:

- Savrupmāju apbūve (11011): apbūve, ko veido savrupmājas (brīvi stāvošas individuālās dzīvojamās mājas), divu dzīvokļu mājas – brīvi stāvošas vai savienotas (dvīņu, rindu vai sekciju tipa) dzīvojamās mājas ar divām dzīvojamo telpu grupām, ietverot nepieciešamās palīgbūves un labiekārtojumu.
- Biroju ēku apbūve (12001): apbūve, ko veido bankas, diplomātiskie dienesti, pašvaldības iestādes, valsts pārvaldes iestādes, tiesu nami, sakaru nodaļas, pasta, radiostaciju un televīzijas centri, studijas un citi uzņēmumi, organizācijas un iestādes.
- Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): apbūve, ko veido veikali, aptiekas, sabiedriskās ēdināšanas uzņēmumi, tirgus, tirgus paviljoni, sezonas rakstura tirdzniecības vai pakalpojumu objekti (tirdzniecības kioski un segtie tirdzniecības standi), restorāni, bāri, kafejnīcas, kā arī sadzīves un citu pakalpojumu objekti.
- Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): apbūve, ko veido viesnīcas, moteli, viesu mājas un cita veida īslaicīgas apmešanās vietas (viesu nami, pansijas) un citi izmitināšanas pakalpojumu nodrošināšanai nepieciešamie objekti un infrastruktūra.
- Kultūras iestāžu apbūve (12004): apbūve, ko veido ēkas mūzikas, deju un citiem izklaides pasākumiem, kultūras nami, muzeju un bibliotēku ēkas, izstāžu zāles, citas mākslas, izklaides un atpūtas iestādes un to darbības nodrošināšanai nepieciešamie objekti un infrastruktūra.
- Sporta būvju apbūve (12005): apbūve, ko veido ēkas sporta nodarbībām un sporta pasākumiem (piemēram, arēnas, sporta manēžas, sporta zāles, slēgtie peldbaseini, segtie sporta laukumi), sporta un atpūtas būves (piemēram, sporta laukumi, trases ar cieto vai mīksto segumu, stadionu, velotreki).
- Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007): apbūve, ko veido jebkura līmeņa izglītības iestāžu (pirmskolas aprūpes un izglītības, pamata un vidējās izglītības, profesionālās ievirzes, speciālās, interešu izglītības, augstākās, pieaugušo un tālākizglītības) darbības nodrošināšanai nepieciešamie objekti un infrastruktūra.
- Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008).
- Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009).
- Labiekārtota ārtelpa (24001): labiekārtota publiskā ārtelpa, izņemot kapsētas un dzīvnieku kapsētas.

*Nekustamā īpašuma – zemes gabala
Jūrmalā, Asaru prospektā 21 (kad.nr. 1300 016 1504), novērtējums*

Teritorijā, kas noteikta kā teritorija ar īpašiem noteikumiem TIN118, primāri jānodrošina centralizētās kanalizācijas sistēmas ierīkošana, ierīkojot nepieciešamos tīklus un būves, kā arī jāierīko centralizētā ūdensapgādes sistēma.

Teritorijā, kurā ir ierīkota centralizētā ūdensapgādes un/vai kanalizācijas sistēma, visiem objektiem ir jānodrošina pieslēgumi pie centralizētās sistēmas.

Kārtību, kādā ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli un būves tiek pievienotas centralizētajai ūdensapgādes sistēmai un centralizētajai kanalizācijas sistēmai, nosaka Ūdenssaimniecības pakalpojumu likums, saistītie Ministru kabineta noteikumi, Jūrmalas domes lēmumi un saistošie noteikumi.

Apbūves noteikumos noteiktie zemes vienības apgrūtinājumi:

- zemes vienība atrodas Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotās saimnieciskās darbības joslā;
- saskaņā ar Nekustamā īpašuma administrēšanas sistēmas sniegto informāciju, zemes vienību 3 481 m² platībā aizņem meža zeme.

1.5. FOTOATTĒLI



2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Vērtējums ir paredzēts zemes gabala atsavināšanas vajadzībām. Pamatojoties uz vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma tirgus vērtība.

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums.

Tirgus vērtības definīcija no Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarta LVS 401:2013.

Tirgus vērtība – aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

Zemes gabalu vērtēšanas teorijas pamatprincipi.

Klasiskā zemes ekonomikas teorija nosaka, ka uz zemi attiecināmam ieņēmumam piemīt atlikuma raksturs. Zemes vērtību nosaka šis atlikuma ieņēmums, kas tiek saukts par zemes atlikuma produktivitāti.

Atlikuma produktivitāte ir tas uz zemi attiecināms tīrais ieņēmums, kas veidojas, kad apmaksātas darba, kapitāla un uzņēmējdarbības izmaksas. Atlikuma produktivitāte var veidoties, jo zeme dod iespēju maksimizēt ieņēmumus, minimizēt izdevumus, apmierināt cilvēku vēlmes pēc tiem nozīmīgām ērtībām.

Nekustamo īpašumu vērtēšana un tai skaitā - zemes vērtēšana, balstās uz sekojošiem pamatprincipiem:

Labākās un efektīvākās izmantošanas princips. Zemes (kā īpašuma un ražošanas pamatlīdzekļa) pasīvā daba, uz ko var attiecināt tikai atlikuma ieņēmumu, par vissvarīgāko izvirza principu, lai zeme tiktu izmantota labākā un ekonomiski visefektīvākā veidā. Tikai pie labākā izmantošanas veida zeme var sniegt maksimālu ieņēmumu un iegūt augstāko vērtību.

Labākā un efektīvākā ir visiespējamākā zemes izmantošana, kas ir fiziski iespējama, saprātīgi pamatojama, juridiski atļauta un ekonomiski izdevīga.

Zemes labākā izmantošanas veida noteikšana ir visa nekustamā īpašuma vērtēšanas procesa sākuma etaps, kam turpmākajā vērtēšanas gaitā ir izšķiroša nozīme. Gan brīvas, gan apbūvētas zemes vērtība nosakāma, vadoties no tās zemes vērtības, kas izriet no labākā un efektīvākā izmantošanas veida.

Tieši no labākās izmantošanas principa izrietošs ir **atbilstošās lietošanas princips** (angl. – *consistent use*), kas nosaka, ka zemei un apbūvei jāpiemēro viens un tas pats izmantošanas veids, kaut arī tas neatbilstu pašreizējam īpašuma izmantošanas veidam. Vērtēšanas teorija nosaka, ka vērtētājam jāapsver zemes labākais izmantošanas veids, ņemot vērā arī apkārtnes vides mainīgo dabu.

Sabalansētības princips (angl. – *balance*) nosaka, ka apbūvei uz zemes gabala ir jābūt optimālai, tādai, kas piedod zemei visefektīvāko izmantošanu, respektīvi – augstāko zemes vērtību. Šis princips nosaka arī to, ka noteiktā vietā nedrīkst būt pārāk daudz savstarpēji konkurējošas apbūves.

Aizvietošanas princips (angl. – *substitution*) nosaka, ka zemes gabala vērtība nedrīkst pārsniegt cita līdzvērtīga zemes gabala iegādes izmaksas.

Ieguldījuma jeb galējās produktivitātes princips (angl. – *contribution* vai *marginal productivity*) apbūvētas zemes vērtēšanas gadījumos saistīts ar tās vērtības daļas noteikšanu, par kuru palielinās vai samazinās īpašuma vērtība, atkarībā no tā, vai šī komponente ir vai nav raksturīga īpašumam. Šī principa piemērs ir galējās produktivitātes (ieguldījuma) izpēte zemes vertikālās (intensīvas) apbūves un horizontālās (ekstensīvas) apbūves pielietojumam. Ja kāds no šiem diviem apbūves gadījumiem dod augstāku zemes vērtību, tad izpaužas ieguldījuma princips.

Piedāvājuma un pieprasījuma princips nosaka, ka cena ir atkarīga no piedāvājuma un pieprasījuma savstarpējas mijiedarbības.

Paredzēšanas princips (angl. – *anticipation*) nosaka, ka zemes vērtība var celties vai kristies, atkarībā no sagaidāmiem notikumiem, nākotnes labumiem vai zaudējumiem.

Atbilstības princips (angl. – *conformity*) nosaka, ka zeme sasniedz savu maksimālo vērtību tad, kad tās lietošana atbilst pastāvošajiem ekonomiskajiem un sociālajiem standartiem, kas valda konkrētajā apkaimē.

Sociālekonomisko standartu izmaiņu princips nosaka, ka praktiski nekas nav mūžīgs un nemainīgs tehnoloģiskā progresa apstākļos. Vērtētājam jāprot novērtēt gaidāmo izmaiņu pakāpi, kas var izraisīt funkcionālā un pat ārējā nolietojuma rašanos.

Zemes vērtēšanas pieejas.

Zemes vērtība vienmēr jāaplūko no labākā un efektīvākā izmantošanas veida viedokļa. Pat ja vieta ir apbūvēta, zemes vērtība tiek pamatota ar tās labāko un efektīvāko izmantošanu. Būtiskākais apbūvētas zemes vērtības noteikšanas procesā ir tas, ka jānoskaidro, vai pie labākā zemes izmantošanas varianta uz zemes gabala esošā apbūve palielina nekustamā īpašuma kopējo vērtību, vai pazemina par apbūves nojaukšanas izmaksu apjomu.

*Nekustamā īpašuma – zemes gabala
Jūrmalā, Asaru prospektā 21 (kad.nr. 1300 016 1504), novērtējums*

Zemes vērtēšana kā process ietver sevī trīs etapus:

- 1) *zemes labākā izmantošanas veida noteikšanu;*
- 2) *zemes vērtības aprēķināšanu ar piemērotākām vērtēšanas pieejām;*
- 3) *rezultātu izlīdzināšanu un galīgās zemes gabala vērtības noteikšanu.*

Ir trīs standarta pieejas nekustamo īpašumu un, tai skaitā – zemes vērtības noteikšanai, kas veido mūsdienu vērtēšanas teorijas pamatus. Tās ir:

- 1) *tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja;*
- 2) *izmaksu pieeja;*
- 3) *ienākumu pieeja.*

No šīm trim vērtēšanas pamatpieejām, pielietojot tās gan tieši, gan atvasinot no tām jaunus variantus, kopumā izveidotas sešas zemes vērtības noteikšanas procedūras (tehnoloģijas):

- 1) *salīdzināmo darījumu metode (Sales comparison),*
- 2) *zemes rentes kapitalizācija (Ground rent capitalization),*
- 3) *zemes atlikuma metode (Land residual technique),*
- 4) *sadalījuma metode (Allocation),*
- 5) *izdalīšanas/nošķiršanas metode (Extraction/Abstraction),*
- 6) *pārdales un attīstības analīzes metode (Subdivision development analysis).*

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja ir visobjektīvākā zemes vērtēšanai aktīva nekustamo īpašumu tirgus apstākļos. Vērtēšanas teorija nosaka, ka gan apbūvētu, gan neapbūvētu zemju vērtība aprēķināma, vadoties no zemes (vietas) vislabākā izmantošanas veida. Vērtējamajam un salīdzināmajam zemes gabalam jābūt ar analoģu labāko izmantošanas veidu, pēc iespējas līdzīgiem un tuviem pēc atrašanās vietas, platības, konfigurācijas, zonējuma, apgrūtinājumiem un iekšējiem fiziskiem parametriem. Protams, ka salīdzināmo objektu tirgus datiem jābūt pēc iespējas līdzīgiem pārdošanas laika un tirgus apstākļu ziņā. Tā kā apbūvētu teritoriju vērtēšanas gadījumos salīdzināšanai piemērotu apbūvētu zemju pārdošanas gadījumu var būt maz, vērtēšanas praksē salīdzināšanai mēdz izmantot gan nesen pārdotus līdzīgus brīvus zemes gabalus, gan zemes gabalus ar nojaucamu apbūvi, gan pie labākā izmantošanas veida ar analoģu apbūvi apbūvētus zemes gabalus, kas pārdoti atsevišķi no apbūves.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz informāciju par neseniem darījumiem ar analoģiem objektiem un novērtējamā Objekta salīdzināšanu ar tiem.

Vērtējot ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek izmantotas vairākas kvalitatīva un kvantitatīva rakstura korekcijas, lai modelētu novērtējamā īpašuma vērtību.

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām pazīmēm:

1. **Darījuma finansēšanas apstākļi.** Ja kādam no salīdzināmajiem objektiem darījumā ir netipiski finansēšanas apstākļi (piem., 100% hipotekārais kredīts, darījumu finansē pārdevējs, samazināta procentu likme, atliktais maksājums u.c.), pārdevuma cena tiek attiecīgi koriģēta.
2. **Pārdošanas apstākļi un laiks.** Salīdzināmo darījumu pārdošanas cenas tiek koriģētas, ņemot vērā to pārdošanas apstākļus (piem., pārdošana piespiedu kārtā izsolē, darījums starp savstarpēji saistītām vai ieinteresētām personām, netipiski īss ekspozīcijas laiks, cenu līmeņa izmaiņas kopš darījuma veikšanas u.c.).
3. **Novietojums.** Nepieciešams korekcijas faktors, jo novietojums būtiski ietekmē novērtējamā īpašuma vērtību.
4. **Fiziskie parametri.** Tiek veiktas korekcijas, atkarībā no zemes platības, formas, pieejamajām komunikācijām, piebraukšanas apstākļiem un citiem parametriem.

Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamo īpašumu un salīdzināmiem īpašumiem.

Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējamais Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret salīdzināmajiem objektiem, kuru raksturojums ir sekojošs: +5% – nedaudz labāks; +5 15% – labāks, +10 25% – izteikti labāks.

Koeficients ir mazāks par 0% (jeb negatīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena salīdzināmais objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: -5% – nedaudz sliktāks; -5 15% – sliktāks, -10 25% – izteikti sliktāks.

2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Īpašuma tirgus vērtība ir ekonomiskās situācijas funkcija un tiek noteikta, pamatojoties uz vērtēšanas pamatprincipiem, ņemot vērā visus sociāli – ekonomiskos, fiziskos un politiskos faktorus. Tā atspoguļo nekustamo īpašumu tirgus dalībnieku spēku samēru, kā arī iezīmē šo samēru izmaiņas tendences. Jebkurš saprātīgs pircējs vai investors tiecas iegūt maksimālu atdevi no ieguldītajiem līdzekļiem, nekustamo īpašumu izmantojot atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam. Šis izmantošanas veids būs atkarīgs no nekustamo īpašumu tirgus stāvokļa, savukārt tirgus vērtība pie minētā izmantošanas veida būs visaugstākā.

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiski un finansiāli pamatota.

Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir zemes gabala izmantošana apbūvei atbilstoši teritorijas plānojumam.

Šis vērtējuma atskaite pamatā ir pieņēmums, ka nekustamais īpašums tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, uz šo pieņēmumu ir balstīti visi turpmākie īpašuma tirgus vērtības aprēķini.

3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS

3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Lai noteiktu īpašuma tirgus vērtību, tika izmantota informācija no sekojošiem avotiem: zemesgramata.lv, kadastrs.lv, cenubanka.lv un ss.com. Papildus tika ņemta vērā lielāko Latvijas nekustamo īpašumu darījumu uzņēmumu tirgus apskatos publicētā informācija, citi legāli pieejami un SIA “Vindeks” 25 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati.

Zemju segmentā pēdējo gadu laikā nav novērojams būtisks aktivitātes pieaugums. Zemesgabalu tirgus ir viens no neaktīvākajiem un stagnējošākajiem segmentiem. Galvenokārt tas saistīts ar banku kredītpolitiku, kas pēdējo gadu laikā ir piesardzīga, attiecībā pret kredītu izsniegšanu zemes iegādei un attīstībai. Pašlaik banku piesardzība, galvenokārt, ir saistīta ar zemesgabalu realizāciju eksistējošos nekustamo īpašumu tirgus apstākļos, šobrīd zemesgabali nav tik likvidi, salīdzinājumā ar citiem nekustamo īpašumu tirgus objektiem.

Nekustamie īpašumi Jūrmalā tradicionāli ir uzskatīti par prestižiem. Tam pamatā ir publisko ūdeņu tuvums, salīdzinoši nelielais attālums līdz Rīgas pilsētas centram, attīstītā sociālā un transporta infrastruktūra, kā arī blīvi apzaļumotā un ainaviski pievilcīgā apkārtnē.

Zemes gabals, saskaņā ar Jūrmalas pilsēta detālplānojumu, atrodas Jauktas centra apbūves teritorijā (JC2), attiecīgi tā tirgus vērtība tiek noteikta, ņemot vērā vērtētājiem pieejamo informāciju par tuvākajā apkārtnē notikušiem darījumiem ar zemes gabaliem, kas atrodas līdzīgas apbūves teritorijās.

Šobrīd arvien vairāk pircēju lielu uzmanību pievērš nekustamā īpašuma nodokļa apmēram, kas pamazām sāk veidot būtisku īpašuma lietošanas izdevumu daļu. Pašlaik augstākais pieprasījums ir pēc zemesgabaliem ar pievadītām inženierkomunikācijām, izbūvētiem pievedceļiem un labu infrastruktūru. Arī ūdenskrātuvju tuvums tiek uzskatīts par priekšrocību zemesgabalu iegādei. Praktiski nav pieprasījuma pēc zemesgabaliem bez pievadītām inženierkomunikācijām un pievedceļiem, izņemot gadījumus, ja tie ir salīdzinoši lēti. Īpašumi ar jau pievilktu pilsētas ūdensvadu, kanalizāciju, gāzi un elektrību maksā par 20–30% dārgāk nekā analogi gabali bez pievadītām inženierkomunikācijām. Minimāls zemes cenu pieaugums ir novērojams tikai kvalitatīviem zemesgabaliem Rīgā, Jūrmalā un to apkārtnē.

Zemesgabalu tirgū ir samazinājies spekulatīvo darījumu skaits; galvenokārt zemesgabalus iegādājas gala patērētājs savām vajadzībām. Potenciālo pircēju galvenie ietekmējošie faktori, iegādājoties zemesgabalus īpašumā, ir tā izmantošanas iespējas, inženierkomunikāciju pieejamība, piebraucamo ceļu esamība un to kvalitāte, infrastruktūras objekti (skolas, bērnudārzi, slimnīcas, tirdzniecības centri un citi), ūdenstilpņu tuvums, sabiedriskā transporta tuvums, zemesgabala platība. Stabils pieprasījums un samērā augstas cenas joprojām ir ekskluzīviem, apbūvei piemērotiem zemes gabaliem jūras tiešā (redzamības) tuvumā, tomēr tiek prognozēts, ka īpašumu realizācija tagad prasīs ievērojami lielāku laika periodu.

Vērtētāji ir apkopojuši pietiekami plašu informāciju par darījumiem ar vērtējamam Objektam līdzīgiem īpašumiem. Jāsecina, ka vērtējamam līdzīgu īpašumu iegādē bieži dominējošie ir subjektīvie, nevis racionālie un loģiski pamatotie faktori. Novērojams, ka attiecīgā darījuma cena bieži atspoguļo konkrētā pircēja īpašo vērtību, ko viņš piedēvē īpašumam. Tas izskaidro salīdzinoši plašo darījumu cenu amplitūdu.

Apbūves zemes segmenta darījumu aktivitāte joprojām ir zema: 2025. gadā reģistrēti vien 44 darījumi (arī 2024. gadā reģistrēti vien 39 darījumi). Darījumu skaita kritums, salīdzinājumā ar 2023. gadu, bija 23%. Savukārt, 2023. gadā bija reģistrēti 51 darījums, 2022. gadā – 105 darījumi, 2021. gadā – 133 darījumi, 2020. gadā – 90 darījumi, 2019. gadā – 79. Darījumi galvenokārt notika cenu vidējā un zemajā kategorijā. Dārgāko īpašumu cenu segmentā virs 100 EUR/m² notika tikai pieci darījumi. Samazinoties darījumu aktivitātei, darījumu vidējā cena 2025. gadā reģistrēta 52 EUR/m² (2024. gadā – 70,4 EUR/m², 2023. gadā – 39 EUR/m²). Lielāka pircēju aktivitāte un pieprasījums ir pēc īpašumiem, kas tiek piedāvāti tirgū par būtiski zemāku cenu, nekā vidēji piedāvājumā. Analizējot piedāvājumu datu bāzi, tika novērots, ka 2025. gadā pieauga piedāvājumu skaits un vidējā cena posmā no Asariem līdz Mellužiem, kas arī privātmāju segmentā bija aktīvākais sektors. Būtiski samazinājās dārgā cenu segmenta zemes gabalu piedāvājumi, kas parasti tika piedāvāti daudzdzīvokļu ēku attīstīšanai. Piedāvājumu raksturīgākā cena posmā no Asariem līdz Dzintariem starp dzelzceļu un upi bija no 27 līdz 115 EUR/m², starp dzelzceļu un prospektu tā sasniedza 55-170 EUR/m², savukārt tuvāk jūrai bija robežās no 250 līdz 550 EUR/m². Zemesgabala darījumu/piedāvājumu cenas ir atkarīgas no zemesgabalu novietojuma, izmantošanas iespējām, jūras tuvuma, platības un citiem faktoriem. Tiek prognozēts, ka tuvākajā laikā būtiskas zemesgabalu cenu izmaiņas nav gaidāmas.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- ērta piekļūšana pie Objekta ar transportu;
- ainaviski pievilcīga vide;
- salīdzinoši liels zemesgabals;
- zemesgabals atrodas starp Asaru prospektu un Rīgas jūras līci.

*Nekustamā īpašuma – zemes gabala
Jūrmalā, Asaru prospektā 21 (kad.nr. 1300 016 1504), novērtējums*

Negatīvie:

- uz zemesgabala atrodas zemesgrāmatā neregistrēta apbūve – sūkņu māja;
- visu zemesgabalu aizņem meža zeme, pirms būvniecības darbu uzsākšanas jāveic zemesgabala transformācija par apbūves zemi, kas var ierobežot plānoto ēku izvietojumu.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamo īpašumu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. nodokļu maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka zemes platība atbilst kadastrā fiksētajam lielumam;
- īpašums turpmāk tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītajiem nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma tirgus vērtību;
- Objekts turpmāk tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

3.4. ZEMES TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietojanas priekšnoteikums ir attīstīts zemes gabalu tirgus segments. Galvenie vērtēšanas procesa etapi ir:

- 1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par neseniem līdzīgu objektu pārdošanas gadījumiem un aktuāliem piedāvājumiem;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude, analīze un objektu – analoģu salīdzināšana ar vērtējamo īpašumu;
- 3) salīdzināmo objektu pārdošanas cenu korekcija, ņemot vērā atšķirības ar vērtējamo īpašumu;
- 4) koriģēto pārdošanas cenu saskaņošana un vērtējamā nekustamā īpašuma pamatotas tirgus vērtības noteikšana.

Zemes gabala tirgus vērtības noteikšanai tika izmantota pieejamā informācija par notikušajiem darījumiem ar apbūvei paredzētiem zemes gabaliem Jūrmalā, Asaros un blakus esošajos rajonos, attiecīgi aprēķinu tabulā veicot korekcijas par zemesgabalu novietojumu.

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmie objekti tika izvēlēti:

Nr.	Salīdzināmo objektu raksturojums	Zemesgabala atļautā izmantošana	Salīdzināmo objektu novietojums
1.	zemes gabals Jūrmala, Oļģerta iela 11 (kad.nr. 1300 016 1205). Jauktas centra apbūves teritorijai (JC13) paredzēts zemes gabals ar kopējo platību 1600 m ² . Asfaltēts piebraucamais ceļš, pie zemesgabala pievadītas visas centralizētas inženierkomunikācijas. Zemes gabals pārdots 08.2025. par 96 000 EUR jeb 60,0 EUR/m ² .		
2.	zemes gabals Jūrmala, Mēlužu prospekts 76A (kad.nr. 1300 014 2613). Jauktas centra apbūves teritorijai (JC16) paredzēts zemes gabals ar kopējo platību 1871 m ² . Asfaltēts piebraucamais ceļš, pie zemesgabala pievadītas visas centralizētas inženierkomunikācijas. Zemes gabals pārdots 04.2024. par 100 000 EUR jeb 53,45 EUR/m ² .		

*Nekustamā īpašuma – zemes gabala
Jūrmalā, Asaru prospektā 21 (kad.nr. 1300 016 1504), novērtējums*

Nr. Salīdzināmo objektu raksturojums

3. zemes gabals Jūrmala, Briksķu iela 7 (kad.nr. 1300 019 0041). Savrupmāju apbūves teritorijai (DzS15) paredzēts zemes gabals ar kopējo platību 1224 m². Asfaltēts piebraucamais ceļš, pie zemesgabala pievadītas visas centralizētas inženierkomunikācijas.
Zemes gabals pārdots 04.2025. par 85 000 EUR jeb 69,44 EUR/m².

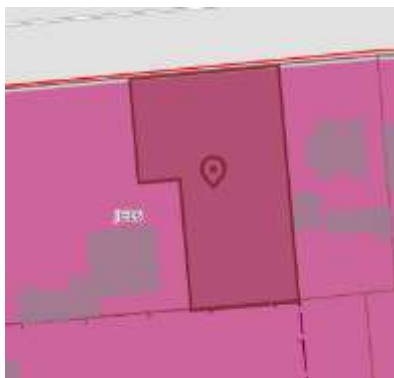
Zemesgabala atļautā izmantošana



Salīdzināmo objektu novietojums



4. zemes gabals Jūrmala, Asaru prospekts 6A (kad.nr. 1300 016 3108). Jauktas centra apbūves teritorijai (JC16) paredzēts zemes gabals ar kopējo platību 1300871 m². Asfaltēts piebraucamais ceļš, pie zemesgabala pievadītas visas centralizētas inženierkomunikācijas.
Zemes gabals tiek piedāvāts pārdošanā 2026. gadā par 90 000 EUR jeb 69,23 EUR/m².



Nosakot vērtējamā zemes gabala tirgus vērtību, tiek salīdzināta un izvērtēta zemes gabalu atrašanās vieta, izmantošanas veids, apkārtnē esošās apbūves esamība un atbilstība teritorijas dominējošam lietošanas mērķim, zemes gabala platība, konfigurācija un sastāvs, apkārtnē esošās infrastruktūras attīstības pakāpe un citi faktori. Aprēķiniem izmantota zemesgabala kopējā platība atbilstoši kadastrā norādītajam, attiecīgi aprēķinu gaitā veicot korekcijas par zemesgabala izmantošanas iespējām. Aprēķiniem tiek izmantota zemesgabala platība 3 541 m².

Aprēķinu gaita ir parādīta sekojošajā tabulā.

Aprēķinu tabula.

	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3	Salīdzināmais objekts nr.4
	Jūrmala, Asari, Asaru prospekts 21	Jūrmala, Asari, Oļģerta iela 11 (kad.nr. 1300 016 1205)	Jūrmala, Mēllužu, prospekts 76A (kad.nr. 1300 014 2613)	Jūrmala, Kaugurciems, Briksķu iela 7 (kad.nr. 1300 019 0041)	Jūrmala, Asari, Asaru prospekts 6A (kad.nr. 1300 016 3108)
Zemes gabala platība, m ²	3541	1600	1871	1224	1300
Pārdevuma cena, EUR		96000	100000	85000	90000
Darījuma laiks		08.2025.	04.2024.	04.2025.	piedāvājums
Nosacītā 1 m ² cena, EUR		60.0	53.45	69.44	69.23
Zemes gabala lietošanas mērķis	Jauktas centra apbūves teritorija (JC2)	Jauktas centra apbūves teritorija (JC13)	Jauktas centra apbūves teritorija (JC16)	Savrupmāju apbūves teritorija (DzS15)	Jauktas centra apbūves teritorija (JC16)
Salīdzināmie objekti attiecībā pret vērtējamo Objektu					
1. Darījuma finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 60.00	EUR 53.45	EUR 69.44	EUR 69.23
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām)		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 60.00	EUR 53.45	EUR 69.44	EUR 69.23
3. Pārdošanas laiks, piedāvājums		līdzvērtīgi 0%	sliktāk 2%	līdzvērtīgi 0%	labāk -20%
		EUR 60.00	EUR 54.52	EUR 69.44	EUR 55.38
4. Īpašuma novietojums Jūrmalā		līdzvērtīgs 0%	sliktāks 3%	sliktāks 5%	līdzvērtīgs 0%
		EUR 60.00	EUR 56.15	EUR 72.92	EUR 55.38

*Nekustamā īpašuma – zemes gabala
Jūrmalā, Asaru prospektā 21 (kad.nr. 1300 016 1504), novērtējums*

5. Zemes funkcionālie parametri:									
- zemes gabala lielums		mazāks	-9%	mazāks	-8%	mazāks	-11%	mazāks	-10%
- izmantošanas veids, atbilstība labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	sliktāk	2%	līdzvērtīgi	0%
- piekļūšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- iespēja pieslēgties inženiertehnisko komunikāciju tīkliem		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- zemes gabala konfigurācija		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- apvidus ekoloģiskie apstākļi - gaisa, ūdens kvalitāte u.c.		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- zemesgabala apgrūtinājumi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- blakus īpašumu ietekme		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- KOPĀ funkcionālie parametri:			-9%		-8%		-9%		-10%
		EUR 54.60		EUR 51.66		EUR 66.35		EUR 49.85	
Pārreķinu koeficients		-9%		-3%		-4%		-28%	
Pārreķinu korekcija		-EUR 5.40		-EUR 1.79		-EUR 3.09		-EUR 19.38	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena		EUR 54.60		EUR 51.66		EUR 66.35		EUR 49.85	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 87 360		EUR 96 655		EUR 81 218		EUR 64 800	
6. Citi faktori:									
- citi īpaši apstākļi		EUR 0		EUR 0		EUR 0		EUR 0	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 87 360		EUR 96 655		EUR 81 218		EUR 64 800	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena, EUR		54.6		51.66		66.35		49.85	
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0.3		0.25		0.2		0.25	
Salīdzināmo zemju platības 1 m ² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)		EUR 55.03							
Vērtējamā zemes gabala tirgus vērtība, EUR		EUR 194 852							

**Visu zemesgabala platību aizņem meža zeme, pirms būvniecības darbu uzsākšanas nepieciešams veikt zemesgabala transformāciju par apbūves zemi, ņemot vērā, ka precīzas izmaksas nav zināmas par zemes transformāciju. Nosakot īpašuma tirgus vērtību, zemes transformācijas izmaksas netika ņemas vērā.*

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā zemes gabala tirgus vērtība ir 194 852 EUR.

3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Objekta novērtēšanai pilnvērtīgi var tikt izmantota tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Citu pieeju izmantošana ir stipri ierobežota un tās novērtēšanai netika pielietotas. Attiecīgi noteiktā vērtējamā īpašuma tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **195 000 EUR**.

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma – zemes gabala, kas atrodas Jūrmalā, Asaru prospektā 21, ar kad.nr. 1300 016 1504, novērtējumu, ir noteikta

tirgus vērtība, kas 2026. gada 16. jūlijā ir
195 000 EUR (viens simts deviņdesmit pieci tūkstoši eiro).

Augstāk minētā vērtība ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no manā rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem.

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Arvīds Badūns

5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

Šajā atskaitē atspoguļotās analīzes, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

1. Vērtētājs pieņem, ka īpašuma tiesības un fiziskos parametrus apliecinošie dokumenti ir patiesi.
2. Vērtības aprēķins pamatojas uz manā rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
3. Īpašuma stāvoklis tika noteikts, apskatot to vizuāli uz vietas, kā arī izmantojot pasūtītāja un citu personu mutiski sniegto informāciju.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz tirgus vērtību.
5. Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, ko nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāsasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
6. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma tirgus vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
7. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas novērtētāja un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
8. Vērtētāja pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo Objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar to netiek iepriekš īpaši saskaņota.
9. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
10. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem neatbild.
11. Noteiktā vērtība ir spēkā pie esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņu gadījumā noteiktā vērtība var mainīties.

6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārlicību un zināšanām:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un rezultātus iespaido tikai atskaites tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir manas personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- man nav īpašas, pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu un man nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas šeit iesaistītas,
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekšnoteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai kāda cita sekojoša notikuma,
- secinājumi tika veikti un šī atskaite sagatavota saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013,
- esmu veicis vērtētā īpašuma personīgu apskati, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Arvīds Badūns

Pielikumi
(dokumentu kopijas)